

CHARTERED BANK

lwn.

WONG KAR SAM & SONS SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH

PEH SWEE CHIN H

[SAMAN PEMULA NO. 72/1983]

26 MAC 1991

UNDANG-UNDANG TANAH: Gadaian - Lelong awam - Menetapkan harga rizab - Harga pasaran - Harga jualan paksaan.

Tanah defendan, yang telah digadai kepada plaintif, telah dikenakan tindakan lelong. Yang menjadi masalah bagi Pendaftar untuk menetapkan harga rizab ialah terdapat dua laporan penilaian yang sangat berbeza. Satu laporan, dari JLW, menyatakan harga pasaran tanah itu ialah RM1.6 juta manakala harga jualan paksaan ialah RM1.36 juta. Laporan kedua, dari TSC, menyatakan harga pasaran ialah RM4.5 juta (iaitu berdasarkan kadar RM50 s.k.p.) manakala harga jualan paksaan ialah RM3.6 juta. Atas persetujuan kedua-dua pihak, laporan penilaian baru diperolehi. Mengikut laporan ini, yang dibuat oleh TLVC, harga pasaran ialah RM1.73 juta (iaitu berdasarkan kadar RM20 s.k.p.) manakala harga jualan paksaan ialah RM1.47 juta.

Setelah memberi pertimbangan kepada kesemua penilaian ini, Pendaftar telah menetapkan harga rizab berasaskan harga pasaran seperti yang disyorkan oleh TSC. Plaintif tidak puas hati dan merayu kepada Hakim dalam kamar.

Diputuskan:

[1] Kaedah penilaian oleh TSC adalah kaedah perbandingan manakala kaedah yang digunakan oleh JLW ialah kaedah "residual method". Penilaian ketiga tidak menyatakan kaedah yang digunakan. Kaedah yang dipakai oleh TSC adalah yang paling tepat sekali.

[2] Kepentingan pemegang gadaian dan penggadai hendaklah diambil kira akan tetapi pemegang gadaian adalah pihak yang lebih penting kerana ia hendak mendapatkan balik pinjaman dan faedahnya. Bila pemegang gadaian bertindak meminta perintah jualan, ia tidak bertindak seperti seorang pentadbir harta pusaka atau seorang pemegang amanah bagi benefisiari.

[3] Pemegang gadaian hendaklah bertindak secara *bona fide* apabila bertindak untuk mendapatkan balik hutangnya. Jika ia bertindak sedemikian tanpa sebarang pakatan jahat dengan pembeli, Mahkamah tidak akan menggangguinya walaupun jualan itu tidak menguntungkan, melainkan harga jualan itu begitu sekali sehingga ia membuktikan satu penipuan.

[4] Mahkamah mempunyai budibicara menetapkan harga jualan paksaan dan tidak semestinya harga itu sama dengan harga jualan paksaan yang ditetapkan oleh penilai. Mahkamah menetapkan harga rezab untuk tujuan lelong pada RM35 s.k.p.

[Perintah sewajarnya.]

Kes-kes yang dirujuk:

Nanyang Manufacturing lwn. C.L.R. Johor [1954] MLJ 69 (dirujuk)

Warner lwn. Jacob [1881] 20 Ch. D. 20 (dipertimbangkan)

Bagi pihak plaintif - Jeyapalan; T/n. Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones

Bagi pihak defendan - Kumarasamy; T/n. K.S. Narayanan Associates

*a***PENGHAKIMAN****Peh Swee Chin H:**

Ekoran daripada perintah jualan secara lelong awam, pemegang gadaian (chargee) memohon kepada Penolong Kanan Pendaftar untuk arahan-arahan jualan seperti biasa, termasuk harga rezab (reserve price) bagi tujuan tersebut.

b

Tanah yang digadai terdiri daripada 8 bidang tanah atau 8 lot terletak di kawasan perdagangan (commercial area) dalam kawasan Bandaraya Ipoh, dan di zon untuk penggunaan perdagangan. Semua lot itu adalah bersebelahan antara satu sama lain dan di tengah-tengah kawasan perumahan, kedai-kedai dan sebahagiannya bertingkat 3 atau 4 dan juga sekolah-sekolah. Semua lot itu yang adalah tanah kosong terletak di dalam suatu sudut dalam kawasan persimpangan Jalan Pasir Puteh dan Jalan Raja Di Hilir. Keluasan semua lot itu adalah 90,105 k.p. terdiri daripada 8 keping dokumen hakmilik.

c

Kawasan ini bukanlah kawasan perdagangan kelas I di Bandaraya, Ipoh; suatu gambaran dapat diperolehi, (untuk orang-orang Kuala Lumpur), jika ia dibandingkan dengan kawasan Jalan Pudu, dan bukan dengan kawasan Jalan Sultan Ismail di Bandaraya Kuala Lumpur.

d

Masalah yang timbul di hadapan Puan Pendaftar ialah 2 lapuran penilaian yang sangat berlainan berhubungan dengan tugas beliau menetapkan harga rezab itu. Lapuran penilaian daripada Tetuan Jones Lang Wootton, penilai-penilai berlesen, bagi pihak pemegang gadaian menyatakan harga pasaran (market value) adalah RM1.6 juta, dan harga jualan paksaan (forced sale value) adalah RM1.36 juta.

e

Harus disebut bahawa 6 dari 8 bidang tanah atau lot dipegang di bawah pajakan-pajakan Negeri (state leases) dengan masih ada jangka masa selama 906 tahun sebelum pajakan-pajakan tamat. Oleh yang demikian hampir boleh dikatakan kesemua pajakan itu serupa dengan dokumen-dokumen hakmilik freehold atau kekal. Yang lain 2 bidang tanah itu adalah dipegang di bawah dokumen-dokumen hakmilik kekal.

f

Berbalik kepada prosiding di hadapan Puan Pendaftar, lapuran daripada Tetuan Suleiman & Co., penilai-penilai berlesen bagi pihak tuan tanah atau penggadai menyatakan bahawa harga pasaran adalah RM4.5 juta dan harga paksaan ialah RM3.6 juta.

g

Dengan adanya lapuran-lapuran demikian, ada menjadi soalan "*Quo Vadis*" untuk Puan Pendaftar, dan nampaknya, pemegang gadaian pun mengesyorkan bahawa suatu lagi lapuran penilaian ketiga diperolehi daripada penilai ketiga, dan penggadai pun tidak ada bantahan dengan syor itu. Pemegang gadaian pun melantik, dan mendapat lapuran penilaian baru itu daripada Tetuan Landmark Valuers and Consultants yang menyatakan bahawa harga pasaran adalah RM1.73 juta dan harga jualan paksaan adalah RM1.47 juta. Lapuran ketiga itu pun ditimbangkan oleh Puan Pendaftar.

h

Puan Pendaftar pun memutuskan bahawa harga rezab adalah RM4.55 juta. Amoun ini adalah harga pasaran sepertimana yang disyorkan oleh Tetuan Suleiman & Co.

i

Pemegang gadaian yang tidak puas hati dengan keputusan itu merayu kepada saya sebagai Hakim dalam kamar, dan keputusan saya ialah harga rezab adalah RM35 untuk sekaki persegi, dan seterusnya, saya tidak memberi kos kepada sesiapa pun iaitu "no order as to costs". Saya telah mengambilkira perkara-perkara yang berikut.

Mengikut Peguam bagi pihak penggadai, harga pasaran yang ditetapkan oleh Tetuan Suleiman & Co., berdasarkan pada harga lebih kurang RM50 s.k.p. dan harga yang ditetapkan oleh Tetuan Landmark Valuers and Consultants berdasarkan pada harga lebih kurang RM20 s.k.p. Peguam bagi pihak pemegang gadaian pun tidak membantah perkiraan itu.

a

Kaedah penilaian yang digunakan oleh Tetuan Suleiman & Co. adalah kaedah perbandingan (comparative method) menimbangkan harga-harga jualan yang sudah berlaku mengenai bidang-bidang tanah yang berhampiran dengan tanah yang digadaikan.

b

Kaedah penilaian yang digunakan oleh Tetuan Jones Lang Wootton adalah "Residual Method" dan ditaksirkan oleh mereka seperti berikut:

This is based on the promise that the price which a purchaser can pay for a property is the surplus after he has met, out of the proceeds from the sales of the finished development, cost of development and profit.

c

Tetuan Landmark Valuers and Consultants, tidak menyebut dengan nyata apakah kaedah penilaian yang digunakan. Mereka memang pun telah menimbang semua faktor seperti di mana terletaknya tanah tersebut dan sebagainya.

Pada pendapat saya, kaedah perbandingan yang digunakan oleh Tetuan Suleiman & Co. adalah tepat sekali. Sila lihat (*Nanyang Manufacturing v. C.L.R. Johor*), [1954] MLJ 69. Sepatutnya penetapan harga rezab berdasarkan pada harga RM50 s.k.p. adalah berpatutan. Akan tetapi ini bukan kes pengambilan tanah di mana, mithalnya, dan antara lain, harga adalah dirundingkan oleh pembeli yang rela dan penjual yang rela.

d

Mahkamah berpendapat bahawa kepentingan pemegang gadaian dan penggadai hendaklah diambil kira, akan tetapi kepentingan pemegang gadaian adalah pihak yang lebih penting, kerana ia hendak mendapat balik pinjaman dan faedahnya. Bila pemegang gadaian minta perintah jualan, dia tidak langsung bertindak seperti seorang pentadbir pusaka arwah sesiapa bagi pihak waris-waris pesaka itu, atau sebagai seorang pemegang amanah bagi benifisiari-benifisiari.

e

Jika pemegang gadaian meminta perintah jualan, ia mengharapkan pembayaran hutang secepat mungkin, pada suatu masa dia hendak berbuat demikian; tidak kira sama ada pasaran harga tanah telah naik atau merosot, dan jika ia merosot, pemegang gadaian dikehendaki mendapat harga setinggi-tinggi yang boleh itu harga setinggi-tinggi dengan secepat mungkin. Jadi boleh jadi harga yang didapati mungkin rendah. Tetapi jika harga adalah terlalu rendah jika dibandingkan dengan harga pasaran, ia tidak dapat diterima. Pemegang gadaian dalam perkara ini sentiasa harus bertindak secara bona fide. Semua ini adalah pandangan atau pendapat Mahkamah ini. Sila juga lihat (*Warner v. Jacob*), [1881] 20 Ch D 200 di mana Y.A. Hakim Kay menyatakan bahawa kuasa adalah diberi kepada orang termasuk seorang pemegang gadaian (pada pendapat saya):

f

...for his own benefit to enable him the better to realise his debt. If he exercises it *bona fide* for that purpose, without corruption or collusion with the purchaser, the Court will not interfere, even though the sale may be very disadvantageous, unless indeed, the price is so low as in itself to be evidence of fraud...

h

Mahkamah mempunyai budi bicara untuk menetapkan suatu harga jualan paksaan, bukan semestinya harga ini adalah sama dengan harga jualan paksaan yang ditetapkan oleh sesiapa penilai berlesen, sesudah mengambilkira semua faktor yang relevan.

i

a Boleh dikatakan harga tanah di Bandaraya Ipoh masih merosot dan belum naik, betapa tidak dengan permohonan-permohonan daripada para pemegang gadaian mencurah datang memohon dikurangkan harga rezab setelah mereka gagal atau gagal berkali-kali untuk melelong tanah itu.

b Oleh yang demikian, Mahkamah pun telah menetapkan harga rezab untuk tujuan lelong pada \$35 s.k.p.

Also found at [1991] 3 CLJ 2827

c

d

e

f

g

h

i